Gemeente Amsterdam

Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Notitie

Aan	Bestuurlijk team
Van	Inhoudelijk team VES
Datum	16 december 2014
Onderwerp	De voordelen en risico's bij het opsplitsen van de besluitvorming bij Vernieuwing erfpachtstelsel

---

Inleiding
Gevraagd is om de voordelen en de risico's te inventariseren voor het eerder vaststellen van de Algemene Bepalingen (AB) voor eeuwigdurende erfpacht, dit in afwijking van de planning zoals opgenomen in het concept-startdocument. In deze notitie zullen drie scenario's worden besproken waarop het mogelijk is om de besluitvorming ter zake het vaststellen van de AB naar voren te halen:

- Scenario A: het eerst haalbare moment dat de AB vastgesteld kunnen worden;
- Scenario B: AB eerder vaststellen, maar rekening houden met Grondwaardecommissie (GW-cie) en overstapbeleid;
- Scenario C: de besluitvorming terzake het vaststellen van de AB en al het daarmee samenhangend beleid gelijk laten lopen zoals beschreven in het concept-startdocument.

In al deze scenario's geldt overigens dat lopende (erfpacht)overeenkomsten onder de AB 2000 die nog niet tot uitgifte zijn gekomen, onder de AB 2000 afgewikkeld moeten worden. Voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht is een aanpassing van gesloten overeenkomst vereist nadat over de (financiële) voorwaarden daarvoor overeenstemming zal zijn bereikt.

Scenario A: het eerste moment dat de AB vastgesteld kunnen worden
De eerste mogelijkheid om de AB van toepassing te kunnen verklaren op nieuwe uitgiften is volgens de huidige planning december 2015. Bij dit scenario worden het vaststellen van de AB en het uitgiftebeleid naar voren getrokken en dus losgekoppeld van de besluitvorming over het overstapbeleid en al het aanvullende beleid. Wel is er (beperkt) aanvullend beleid nodig voor de reeds uitgegeven eeuwigdurende erfpachtrechten, zolang het definitieve aanvullende beleid nog niet is vastgesteld (bijvoorbeeld beleid inzake splitsen). De totale tijdswinst zal enkele maanden tot een half jaar zijn. Deze versnelling heeft alleen invloed op (nieuwe) erfpachters bij nieuwe gronduitgiften. Erfpachters die vrijwillig willen overstappen hebben geen voordeel bij deze versnelling.

Tijdsplanning:

- januari en februari 2015 worden de AB en het uitgiftebeleid opgesteld;
- in maart 2015 wordt de besluitvorming voorbereid;
- in april en mei 2015 zal de besluitvorming plaatsvinden en de vrijgave voor de inspraak;
- in mei, juni, juli en augustus 2015 vindt inspraak plaats en de verwerking van de inspraak;

- in september, oktober en november 2015 zal de definitieve besluitvorming plaatsvinden;
- vanaf december 2015 kunnen de eerste ontwikkelings- en erfpachtovereenkomsten op basis van eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden, de feitelijke uitgifte zal in ieder geval nog de ontwikkeltijd (tenminste één jaar) op zich laten wachten.

Argumenten voor scenario A

- het 'slechts' vaststellen van nieuwe AB en uitgiftebeleid zal minder tijd in beslag nemen, ("snel oogsten van politiek succes");
- wellicht liggen de nieuwe AB (in eerste instantie alleen voor nieuwe erfpachters bij nieuwe uitgiften) politiek gezien minder gevoelig dan het overstapbeleid;
- de nadelen bij de uitgifte onder de huidige AB 2000 (10- en 25-jaar vaste canon, fluctuerend canonpercentage etc.) worden sneller ondervangen;
- een referendumaanvraag voor het overstap- en overig beleid levert geen vertraging op voor de vaststelling van de nieuwe AB;
- sneller duidelijkheid voor de markt met betrekking tot toekomstige gronduitgiften;
- gescheiden besluitvorming maakt de inspraak en de besluitvorming (die dan worden verdeeld over twee of drie fasen) eenvoudiger, omdat die minder breed zijn.

Risico's

- scenario A kan lijden tot een warrig proces dat slordig en onzorgvuldig overkomt;
- de gemeente en de bestaande erfpachters kunnen in een vacuüm komen: er zijn nieuwe AB maar deze kunnen nog niet in alle gevallen worden toegepast. Dat zal met name tot irritaties kunnen leiden bij lopende (erfpacht)overeenkomsten onder AB 2000 die nog niet tot uitgifte zijn gekomen en eerst aan eeuwigdurende erfpacht kunnen worden aangepast nadat het overstapbeleid daarvoor is vastgesteld;
- het risico bestaat dat de Raad nog niet wil besluiten over de nieuwe AB, omdat de Grondwaarde commissie nog geen duidelijkheid heeft gegeven en/of het overstap en overige beleid is nog niet gereed;
- bij dit scenario zal de definitieve besluitvorming voor AB vermoedelijk plaatsvinden tijdens de inspraak van het overstapbeleid. Mogelijk wil de Raad geen besluit nemen over AB indien er gelijktijdig veel onrust is over het overstapbeleid;
- nu al wijzigingen aanbrengen in de planning van het (net vastgestelde) Startdocument, vergroot niet het vertrouwen en komt waarschijnlijk chaotisch en gehaast over;
- door het stelsel snel in te laten gaan voor nieuwe erfpachters brengt de gemeente niet de beloofde oplossing voor de problemen die de huidige erfpachters ervaren. De gemeente biedt slechts een snellere oplossing voor mensen die nu geen problemen ervaren;
- de integrale financiële effecten van de Vernieuwing zijn nog niet duidelijk als de gemeenteraad een besluit moet nemen over deelfase 1, terwijl deelfase 2 nog niet bekend is.

Scenario B: rekening houden met GW-cie en overstapbeleid

In dit scenario wordt de vaststelling van de AB gelijkgetrokken met het akkoord van B&W op het advies van de Grondwaarde commissie. De totale tijdswinst zal enkele weken tot enkele maanden zijn doordat de inspraak op de AB een aantal weken eerder zal plaatsvinden dan is verwacht in scenario C. Daarnaast zal de verwerking van deze inspraak waarschijnlijk sneller lopen, dan bij scenario C. Deze versnelling heeft invloed voor (nieuwe) erfpachters bij nieuwe gronduitgiften en voor erfpachters die vrijwillig willen overstappen.

Tijdsplanning

- januari, februari, maart 2015 worden de AB opgesteld (met oog op concept advies en eerste inzicht op effecten voor overstapregeling);
- april 2015 zal voorbereiding voor de besluitvorming plaatsvinden (in afwachting van definitief advies GW-cie);
- mei en juni 2015 besluitvorming over de AB en vrijgave voor inspraak. De vrijgave door B&W is gekoppeld aan B&W akkoord op advies Grondwaarde commissie.
- juni, juli, augustus en september 2015 inspraak en verwerking;
- oktober, november en december 2015 definitieve besluitvorming;
- januari 2016 eerste uitgifte en vrijwilliger overstap naar eeuwigdurende erfpacht;
- vanaf januari 2016 kunnen de eerste ontwikkelings- en erfpachtovereenkomsten op basis van voor eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden, de feitelijke uitgifte zal in ieder geval nog de ontwikkeltijd (tenminste één jaar) op zich laten wachten.

De voordelen en de risico's zijn hetzelfde als bij scenario B. Daarnaast kan als extra voordeel en extra risico genoemd worden:

Het voordeel ten opzichte van scenario A is dat de AB goed doordacht kunnen worden vastgesteld. Dit biedt een versnelling voor nieuwe uitgiften en voor erfpachters die vrijwillig willen overstappen.

Een extra risico is dat als het traject met de Grondwaarde commissie vertraging oploopt, betekent dit ook een vertraging betekent voor de AB.

Scenario C: trajecten gelijk laten lopen

In dit scenario wordt de vaststelling van de AB, het uitgiftebeleid, overstapbeleid en al het overige beleid gezamenlijk behandeld. Als voor deze optie wordt gekozen geldt het nieuwe stelsel voor alle nieuwe erfpachters en de huidige erfpachters die vrijwillig willen overstappen.

Tijdsplanning

Zoals in het startdocument beschreven, eerste uitgifte in @@

Argumenten om de alle trajecten juist wel geïntegreerd te houden, zijn:

- het gemeentebestuur kan integraal beslissen over de Vernieuwing;
- de gemeente blijft bij de eerste planning;
- integrale afstemming van verschillende producten:
- alle stappen, zoals bijvoorbeeld inspraak hoeven maar één keer doorlopen te worden;
- door de ingangsdatum van de nieuwe AB af te laten hangen van de besluitvorming over het overstapbeleid, wordt de gemeente gedwongen om ook over het overstapbeleid snel te besluiten;

- er is geen tijdelijk aanvullend beleid nodig voor bijvoorbeeld de CHET.

risico's

- het duurt langer voordat uitgegeven kan worden onder de AB voor eeuwigdurende erfpacht (effect echter relatief door uitloop oude overeenkomsten);
- vertraging in de ene fase loopt ook vertraging op in de andere fase(s);
- langere tijd onduidelijkheid op de markt.
- gescheiden besluitvorming; kent het risico, dat in fase 1 iets besloten wordt, wat in fase 2 niet houdbaar blijkt te zijn;
- bij gescheiden besluitvorming moeten alle stappen, zoals bijvoorbeeld inspraak, meerdere keren doorlopen worden.

Advies OGA

OGA adviseert om voor scenario C te kiezen. Op dit moment is het gehele traject nog niet het overzien. Ook scenario C is al krap wat de planning betreft, dit gaven de notarissen aan tijdens de eerste expertsessie.

Kiezen voor scenario A zal zorgen voor een rommelig proces. Communicatieve en juridische risico's. Daarnaast lost de gemeente hiermee de kern niet op: oplossing bieden voor huidige erfpachters.

Mocht het bestuurlijk team toch kiezen voor versnelling dan stelt OGA voor om na het conceptadvies van de Grondwaarde commissie te bezien of het mogelijk is om op dat moment te versnellen. Naar verwachting zullen op dat moment de gevolgen te overzien.